

FACTUM,

POUR les Abbé, Religieux, Prieur & Convent de l'Abbaye de Sainte Geneviéve au Mont de Paris, Intimés.

CONTRE Loüis Pecourt, Courier ordinaire du Cabinet du Roy: Edme Bonnet Eſcuyer, Sieur de Saint Leger, Appellans d'une Sentence renduë aux Requêtes du Palais le 4. *Février* 1696.

IL s'agit de ſçavoir ſi les deux Contrats que les Appellans ont paſſés les 2. Avril & 3. Septembre 1692. ne doivent pas être conſiderés comme de veritables ventes & reventes, ou ſi la Sentence qui les a condamnés à en payer les droits de Lots aux Intimés ne doit pas être confirmée.

Le fait eſt fort ſommaire. Le Sieur Pecourt par Contrat paſſé pardevant Notaires du Châtelet de Paris du 2. Avril 1692. vendit à Edme Bonnet Sieur de Saint-Leger, Marchand de bois à Paris, une Maiſon, Jardin & Orangerie ſcize ruë de Seine, faux-bourg Saint Victor, étant dans la Cenſive de l'Abbaye de Sainte Geneviéve, & vers elle chargée des Cens & droits Seigneuriaux, pour en joüir & diſpoſer par l'Acquereur comme de choſe à luy appartenante, à commencer la joüiſſance du jour du Contrat. Ladite vente ainſi faite à la charge des Cens & droits Seigneuriaux, moyennant la ſomme de 12000 liv. franc denier au Vendeur, payable en trois payemens égaux d'année en année, dont le premier écherra & ſe fera d'huy en un an, & ainſi continuer juſqu'au parfait payement, & cependant en payer les interêts d'année en année, à raiſon du denier vingt, à compter de ce jourd'huy, leſquels interêts diminuëront à proportion, au payement duquel principal & interêts la maiſon venduë demeure ſpecialement affectée & hipotequée, le Vendeur tranſportant à l'Acquereur tout droit de proprieté, noms, raiſons & actions: Il eſt dit enſuite que le Vendeur a remis à l'Acquereur tous les titres concernant la proprieté de ladite Maiſon, Jardin & Orangerie, de laquelle il pourra faire un decret volontaire ſur luy & à ſes frais.

Voila les clauſes fidéles & principales de ce Contrat, qui font voir que c'eſt une veritable vente, pure & ſimple ſans condition tranſlative de proprieté, & qui a eu ſon execution au moment du Contrat. Et voici ce qui a formé la conteſtation.

L'Acquereur n'a point notifié ni fait inſinuer ſon Contrat de vente dans les vingt jours, conformément à l'Article 77. de la Coûtume; ce qui fait qu'il a encouru l'amende coûtumiere, & que dès-lors il a dû aux Intimés les lots & ventes de ſon acquiſition.

Les Sieurs Pecourt & Bonnet prétendent que le 20. Avril 1692. ils ont paſſé entr'eux un Acte pardevant Notaires, duquel il n'eſt point reſté de minutte, par lequel au lieu du terme de trois années pour le payement des 12000 liv. le Sieur Bonnet ſe feroit obligé de payer toute la ſomme dans le 15. Aouſt enſuivant, moyennant quoy le Sieur Pecourt luy auroit promis de ne luy demander aucuns interêts de ladite ſomme de 12000 liv. juſqu'audit jour, quoy qu'ils fuſſent ſtipulés par le Contrat.

La Cour voit que ce prétendu Acte, qui ne contient autre choſe qu'une novation dans les termes du payement, bien loin qu'il puiſſe préjudicier aux droits acquis aux Intimés, au contraire il les fortifie davantage, puiſqu'il confirme la vente faite entre les Parties.

Cependant dans la ſuite les Sieurs Pecourt & Bonnet s'en ſont voulu ſervir, pour dire que le Sieur Bonnet ne s'étant pas trouvé en état de payer ladite ſomme dans le 15. Aouſt, il y avoit lieu à la réſolution du premier Contrat de vente, & ſous ce prétexte ridicule ils ont paſſé entr'eux un troiſiéme Acte le 3 Septembre 1692. par lequel ils conſentent que le Contrat de vente du 2. Avril 1692. demeure nul & réſolu; ce faiſant que le Sieur Pecourt rentre dans la proprieté de ladite Maiſon & Jardin, de laquelle le Sieur Bonnet luy fait toute retroceſſion & délaiſſement neceſſaire, avec pro-

messe de garantie de ses faits, qui demeure déchargé du payement du prix de ladite vente, & paye au Sieur Pecourt la somme de 148 liv. pour les intérêts de ladite somme, depuis le 2. Avril jusqu'audit jour.

Il est bien facile de voir que le Contrat est une veritable revente de la Maison, que ces deux Particuliers ont voulu cacher sous le nom de retrocession & délaissement, pour tâcher de sauver les doubles droits de vente & revente qui sont dûs aux Intimés.

Aussi quelques années après, les Intimés ayant découvert leurs artifices, ils les firent assigner aux Requêtes du Palais les 14. Decembre 1694. & 19. Janvier 1695. pour se voir condamner à leur payer chacun la somme de 1034 liv. 3 s. 4 d. pour les droits de lots à eux dûs pour les ventes & reventes de ladite Maison, Jardin & Orangerie, avec l'amende de 3 l. 15 s. portée par la Coûtume, faute d'avoir exhibé leurs Contrats dans le temps y porté, & intérêts desdites sommes, à compter du jour de la demande jusqu'à l'actuel payement, à raison de l'Ordonnance, & vingt-neuf années d'arrérages échûës de cens, dont lesd. Maison & Jardin sont chargés, & en passer nouvelle déclaration.

Les Parties ayant été appointées en droit sur les demandes & défenses, & Messieurs des Requêtes du Pallais ayant reconnu l'artifice desdits Sieurs Pecourt & Bonnet, qui par un concert de fraude medité entr'eux, avoient ainsi fabriqué ces Actes pour frustrer les Intimés de leurs droits: sur les productions respectives desdites Parties, ont rendu leur Sentence contradictoire le 4. Février 1696. par laquelle les Sieurs Pecourt & Bonnet sont chacun condamnés à payer aux Intimés la somme de 1034 l. 3 s. 4 d. pour les droits de lots pour les ventes & reventes par eux faites, avec intérêts des sommes, à compter du jour de la demande : ensemble à l'amende coûtumiere de 3 l. 15 s. faute d'avoir exhibé le Contrat ; & pour en faciliter le payement, que les deniers saisis sur le Sieur Pecourt seront baillés & délivrés aux Intimés, sur & tant moins & jusques à concurrence de leurs dûs ; & condamné les Sieurs Pecourt & Bonnet aux dépens, chacun à leur égard. Ils ont interjetté appel de cette Sentence: Il est très-facile de faire voir qu'ils y sont mal fondés par plusieurs *raisons*.

La premiere est, que la Sentence des Requêtes du Palais n'a fait autre chose que de transcrire les Articles 76. & 77. de la Coûtume, dont l'un accorde au Seigneur Censier le douziéme denier du prix pour son droit de lots & ventes : & l'autre condamne à l'amende de 3 l. 15 s. l'acheteur qui recele ou qui cache son Contrat de vente.

La seconde est, que les Contrats des 2. Avril & 20. Septembre 1692. sont de veritables ventes & reventes pour lesquelles les droits de lots sont dûs. La Cour a vû que le premier contient les trois conditions necessaires à la vente. Le consentement, puisqu'il a été passé librement entre deux majeurs. La chose, qui est une Maison, Jardin & Orangerie, désignée par tenans & aboutissans. Le prix de 12000 liv. payable en trois termes d'année en année. Ce Contrat est d'ailleurs qualifié vente translative de proprieté. L'Acquereur s'est mis en possession : Il a été saisi des Titres, & est devenu dans le moment proprietaire incommutable. D'où il s'ensuit que les lots en sont necessairement dûs.

La troisiéme raison est, que cette vente ayant été pure & parfaite sans condition, le second Contrat passé entre les Parties ne peut être qu'une veritable revente, quoy qu'elles leur ayent donné le nom de transaction ; parce que n'y ayant aucune contestation entr'elles au sujet dudit Contrat, le Sieur Pecourt n'ayant jamais poursuivi & formé la moindre demande, ni même obtenu le moindre jugement qui en procure la *résolution* : le Contrat que les Parties ont passé entr'elles sans la participation des Intimés ne peut être consideré que comme une veritable revente, pour laquelle les lots sont dûs, parce qu'il y a eu dès-lors changement de Proprietaire. L'acheteur est devenu vendeur, & le vendeur est devenu acheteur pour le même prix qu'il avoit vendu. En effet le Sieur Bonnet acheteur fait un délaissement & retrocession avec garantie au Sieur Pecourt vendeur : il luy paye 168 liv. pour les intérêts qui ont couru pendant sa proprieté ; & comme il y a dès ce moment un changement de proprietaire, & qu'à chaque mutation les lots & ventes sont dûs au Seigneur, ne faut il pas necessairement conclure que la Sentence qui les a ajugés de la vente & revente est très juste & très-juridique : Il est très-facile après cela de répondre aux griefs des Appellans.

Le premier est, que le Sieur Bonnet acquereur n'étant pas en état de payer le prix de la maison au mois d'Aoust, suivant qu'il s'y étoit obligé par l'Acte du 20.

Avril, & que le Sieur Pecourt l'ayant menacé de le poursuivre, il avoit consenti la résolution du Contrat de vente.

La réponse est, que les deux moyens de fait sont supposés & inutiles. Ils sont supposés, parce qu'il n'est point veritable que les affaires du Sieur Bonnet fussent en mauvais état, puisque peu de temps après le Contrat il a acheté une Charge considerable chez Monsieur, qui est celle de premier Valet de Chambre. Mais le moyen est inutile, parce qu'il est indifferent aux Intimés que les affaires du Sieur Bonnet ayent été en bon ou mauvais état. Si elles étoient en bon état, le Vendeur ne risquoit rien : si elles étoient mauvaises, il devoit prendre ses mesures, se faire payer comptant, & ne pas donner trois années de terme pour payer ; & il faut bien qu'elles fussent en bon état, puisqu'au lieu de trois années de terme le Sieur Bonnet s'est reduit à trois mois, ou parce qu'effectivement il pouvoit payer, ou pour chercher un prétexte pour tâcher de donner atteinte au Contrat de vente ; mais cette intelligence n'a pas pû préjudicier au droit qui étoit acquis aux Intimés.

A l'égard des prétenduës menaces de poursuivre le Sieur Bonnet, c'est une supposition évidente, puisqu'on ne voit ni Sommation, ni Demande, ni Jugement qui prononce la nullité du Contrat : c'est une résolution volontaire que deux particuliers ont fait entr'eux pour frustrer les droits du Seigneur.

Or la Cour sçait que pour rendre la résolution d'un Contrat de vente valable, il faut qu'elle soit forcée, & qu'elle provienne *ex causa antiqua & necessaria inhærente contractui*, comme celle des charges, servitude, hipotéque, & dettes du Vendeur. Or dans cette espece les Appellans même ne prétendent pas qu'il y ait une seule de ces causes. D'où il s'ensuit que la résolution volontaire qu'ils ont consentie de leur autorité privée, est une collusion pour tâcher de faire perdre aux Intimés les doubles droits qui leur sont acquis.

Le second grief des Appellans, est de dire que le Contrat du 2. Avril 1692. ne contient pas une vente pure & simple, mais une condition suspensive, jusques à ce que le prix soit payé, parce que suivant la disposition de droit aux Instituts *de rerum divisione*, l'Acquereur n'est pas veritablement proprietaire qu'il n'ait payé le prix : *venditæ res & traditæ, non aliter emptori acquiruntur, quam si is solverit.*

La réponse est facile, & se trouve fondée sur la même Disposition de Droit, qui fait une grande difference entre celuy qui vend pour être payé sur le champ, & celuy qui suit la foy de l'Acheteur. La Loy accorde la revendication au premier, quand il agit incontinent après la vente : Et voila le cas de la Loy dont les Appellans se servent ; mais celuy qui suit la foy du debiteur, il luy abandonne la proprieté, le Contrat a dès-lors toute sa perfection, & l'acheteur devient proprietaire incommutable. C'est la Disposition du ff. 41. *Instit. de rerum divisione : Si is qui vindidit, fidem emptoris secutus fuerit, dicendum est statim rem emptoris fieri.* La raison est que quand on suit la foy on abandonne la chose venduë, & il ne reste plus qu'une simple action pour le payement du prix, qu'on ne peut pas même intenter avant le terme. *Res abiit increditum.* C'est de cette Disposition legale qu'on a tiré l'Article 177. de la Coûtume, qui refuse la revendication à celuy qui a vendu avec terme, parce que suivant la foy de l'acheteur il luy a abandonné la proprieté.

Dans cette espece le Sieur Pecourt ayant vendu la Maison & Jardin dont il s'agit, & ayant donné trois années de terme pour payer, l'Acheteur est devenu dès-lors proprietaire incommutable : il s'est mis en possession, il a joüy. La vente ayant donc été parfaite, les lots & ventes ont été dès ce moment acquis aux Intimés ; & cela n'a point de replique.

Le troisiéme grief des Appellans consiste à soûtenir que le Contrat de vente du 2. Avril est nul, par le dol personnel de l'Acquereur, qui n'étoit pas assuré de pouvoir payer le prix de son acquisition ; que c'est le sentiment de Dumoulin, qui dit que *Nulla est ipso jure dolo extorta venditio.*

La réponse est que les Appellans ont alteré l'opinion de Dumoulin qui est d'un sentiment tout contraire, qui soutient qu'un simple dol de l'acquereur & tous les Actes passés entre le vendeur & l'acheteur, n'empêchent pas que les droits ne soient acquis au Seigneur. Voici ses termes qui sont rapportés au ff. 33. de la Coûtume, Glose 2. Num. 17. qui est dans le même endroit cité par les Appellans. *Statim venditione factâ utrumque jus alternativè quæsitum est patrono, & plus ex eo quod venditor habita fide de pretio realiter tradidit, desiit res esse integra, ita quod patronus non po-*

test amplius amittere Jus sibi quæsitum etiam mutuo consensu & distractu partium. Igitur videtur quod multo minus amittere debeat dissensu vel fallaciâ solius emptoris. Outre que la tromperie dont parle Dumoulin n'est pas celle qui provient du défaut de payement, parce qu'on ne présume pas qu'un acquereur n'ait pas dessein de payer le prix de son acquisition, & que c'est au vendeur de le faire payer comptant, ou de s'imputer s'il ne le paye pas lorsqu'il luy a donné un terme. Il faut donc rejetter ce Grief comme les autres, & convenir que tout ce qui arrive *ex post facto* entre le vendeur & l'acheteur, ne peut pas préjudicier aux droits des Seigneurs.

Le quatriéme Grief des Appellans est de dire que quand le Contrat de vente seroit bon *ab initio*, *ex post facto venit annullandus*, parce que le défaut de payement est une cause ancienne inherante au Contrat, & même necessaire, puisque le Sieur Pecourt a été obligé de consentir la résolution du Contrat pour éviter la discussion de sa Maison; qu'ainsi le premier Contrat n'ayant pas subsisté, le second ne peut point passer pour une revente, & par une suite necessaire qu'il n'est point dû de lots de l'un ni de l'autre.

Il y a deux réponses; l'une de droit, & l'autre de fait: Celle de droit est que c'est un paradoxe d'avancer que le défaut de payement soit une cause inherante au Contrat, qui opere la résolution, particulierement quand le vendeur a donné terme, parce que la vente est dès-lors parfaite. Les Intimez en ont cy-dessus expliqué les raisons.

La réponse de fait est invincible & decide elle seule la contestation, parce que lors de la revente du 3. Septembre il n'y avoit point de défaut de payement, parce que l'Acheteur avoit trois années pour payer, & il n'y avoit alors que quatre mois d'expirés; le Vendeur ne pouvoit pas même contraindre l'Acheteur avant le terme, suivant la Disposition de la Loy 18. Dig. *De regulis Iuris cum solvendi tempus obligationi additur, nisi eo præterito peti non potest.*

Si le Vendeur & l'Acheteur prétendent avoir passé entr'eux un Acte le 20. Avril 1691. qui réduit le payement des trois années à quatre mois, c'est une novation qui ne peut pas préjudicier aux droits Seigneuriaux; mais cet Acte ne paroît point, les Appellans n'ont jamais osé le produire: Il le faut donc considerer comme s'il n'avoit jamais esté fait, & conclure que le défaut de payement est supposé, puisque lors de la revente il n'y avoit pas encore de terme échû.

Voici encore un argument invincible: ou cet Acte du 20. Avril est vray, ou il est faux; s'il est vray, bien loin de donner atteinte au Contrat de vente, il le confirme, puisqu'il ne contient qu'une simple novation dans les termes du payement qui présuppose toûjours l'existance du Contrat. Si au contraire cet Acte est faux, le Contrat du 3. Septembre est une veritable revente, parce qu'il n'y auroit point alors de défaut de payement, puisqu'il n'y auroit point encore aucun terme d'échû. Ainsi de quelque maniere que les Appellans se tournent, leur fraude & leurs collusions se découvrent, & ils ne peuvent éviter leur condamnation: Car si le Contrat de vente du 2. Avril subsiste, le second du 3. Septembre ne peut être consideré que comme une revente, puisque c'est en vertu de ce Contrat que le Sieur Pecourt a reacquis la proprieté de la maison. Ces deux Contrats sont donc necessairement une vente & une revente volontaire, pour lesquelles les doubles droits de lots sont necessairement dûs. Aussi Messieurs des Requêtes du Palais, parfaitement instruits des maximes, les ont ajugés par leur Sentence, que les Intimés esperent que la Cour confirmera par son Arrest.

Monsieur MELIAND *Rapporteur.*

Me LORDELOT Avocat.

LE MIRE Procureur.

